

Årsredovisning 2025

Brf Modellen 7

702001-4465



Välkommen till årsredovisningen för Brf Modellen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Modellen 7	1924	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 277 kvm och 2 lokaler om 248 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 525 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Larsen	Ordförande
Anna Simonsson Dellborg	Styrelseledamot
Lina Maria Timåker	Styrelseledamot
Martin Lindkvist	Styrelseledamot

Valberedning

Hampus Nyström

Mila Krasén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mikael Haake Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-24. Ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1993	● Takrenovering gathus Stambyte (VV+VVC) gårdshus
1994	● Stambyte (VV+VVC) gathus
1996-1997	● Fasad och fönsterrenovering gathus
1997	● Byte av FJV-anläggning
1998	● Takrenovering gårdshus
2000	● Trapphusrenovering gathus
2006-2011	● Balkonbygge
2013	● Tilläggsisolering fasad gårdshus El-stigare och gruppcentraler uppdaterades (3fas)
2014	● Hissrenovering Byte av föreningens el
2017	● Tak och fasadrenovering, fönsterrenovering (gårdshus) Tak och fasadrenovering, fönsterrenovering (gathus)
2018	● Stamspolning gathus Stamspolning gårshus
2023	● Stamspolning gårdshus/gathus Renovering av tvättstuga Renovering entredörr
2024	● Lagat tak på gårdshuset som läckte in vatten Renovering av imkanaler Nya torktumlare till tvättstugan
2025	● Renovering källare, förråd, golv mm. Renovering av Gårdsbjälklag

Planerade underhåll

2026 ● Byte av ventiler till element

2026-2028 ● Byte dagvattenrör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Renovering av bjälklag och källare	Innegårdsgruppen
Teknisk förvaltning	Åkerlunds
Vatten och sophämtning	SVOA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har tagit nya lån för att betala för gårdsrenoveringen och under 2025 höjde vi avgifterna i två omgångar, båda med 10%. Vi har haft en långdragen diskussion med Trygg-Hansa och Skorstensbolaget gällande en återbetalning av självrisk för vattenskadorna åsamkade av Skorstensbolaget 2024 i samband med renoveringen av imkanalerna. Återbetalning äntligen genomförd under februari 2026

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10% och 2025-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi har skrivit om elavtal, bredbandsavtal och sophämningsavtal vilket sänker dessa kostnader.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 246 796	1 135 346	1 088 779	977 493
Resultat efter fin. poster	-144 785	-1 081 130	-531 748	-188 166
Soliditet (%)	0	0	17	32
Yttre fond	804 113	1 465 376	1 344 744	1 166 487
Taxeringsvärde	60 688 000	59 419 000	59 419 000	59 419 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	555	534	514
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,1	62,4	62,4	67,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 130	1 453	1 061	1 061
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 970	1 216	889	889
Sparande / kvm totalyta, kr	-70	-56	-187	59
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	43	45	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	191	200	181	161
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	56	41	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	298	299	267	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	5,00	3,16	1,16
Räntekänslighet (%)	11,05	2,62	1,99	2,06

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet för år 2025 är negativt, vilket påverkar föreningens ekonomiska utrymme. Föreningen har under de senaste åren redovisat negativa resultat, vilket successivt har minskat det egna kapitalet.

Förlusten för år 2025 förklaras främst av ökade räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med renovering av gårdsbjälklaget. Samtidigt är resultatet bättre än budgeterat, vilket främst beror på att planerade åtgärder har senarelagts samt på genomförda kostnadsöversyner och en tillfällig minskning av avskrivningarna.

Styrelsen arbetar vidare med att stärka föreningens ekonomi genom att utreda möjliga intäktsökningar, inklusive eventuell vindsförsäljning, samt vid behov se över kostnader och avgifter för att säkerställa långsiktig ekonomisk balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	225 690	-	-	225 690
Upplåtelseavgifter	9 740 466	-	-	9 740 466
Fond, yttre underhåll	1 465 376	-	-661 263	804 113
Balkongfond	236 338	-	26 092	262 430
Reservfond	245 787	-	-	245 787
Direkt kapitaltillskott	172 500	-	-	172 500
Balanserat resultat	-11 470 351	-1 081 130	661 263	-11 890 218
Årets resultat	-1 081 130	1 081 130	-144 785	-144 785
Eget kapital	-465 324	0	-118 693	-584 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 627 788
Årets resultat	-144 785
Totalt	-11 772 574

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	182 064
Att från yttre fond i anspråk ta	-86 626
Balanseras i ny räkning	-11 868 012
	-11 772 574

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 246 796	1 135 346
Övriga rörelseintäkter	3	39 191	1
Summa rörelseintäkter		1 285 987	1 135 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 067 584	-1 900 585
Övriga externa kostnader	9	-71 817	-92 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 484	-156 821
Summa rörelsekostnader		-1 177 885	-2 149 710
RÖRELSERESULTAT		108 102	-1 014 363
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 889	13 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-267 776	-80 197
Summa finansiella poster		-252 888	-66 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-144 785	-1 081 130
ÅRETS RESULTAT		-144 785	-1 081 130

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	7 560 371	1 199 510
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	26 105	29 825
Pågående projekt	14	225 594	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 812 070	1 229 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 814 870	1 232 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 706	46 432
Övriga fordringar	16	65 148	81 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	70 055	69 351
Summa kortfristiga fordringar		181 909	197 193
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 685 522	641 761
Summa kassa och bank		1 685 522	641 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 867 431	838 954
SUMMA TILLGÅNGAR		9 682 301	2 071 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 138 656	10 138 656
Uppskrivningsfond		245 787	245 787
Fond för yttre underhåll		804 113	1 465 376
Summa bundet eget kapital		11 188 556	11 849 819
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 627 788	-11 234 014
Årets resultat		-144 785	-1 081 130
Summa ansamlad förlust		-11 772 574	-12 315 143
SUMMA EGET KAPITAL		-584 018	-465 324
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		244 549	274 549
Summa långfristiga skulder		244 549	274 549
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 105 000	1 855 100
Leverantörsskulder		640 164	118 778
Övriga kortfristiga skulder		-40 515	-36 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	317 121	324 502
Summa kortfristiga skulder		10 021 770	2 261 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 682 301	2 071 090

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 102	-1 014 363
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	38 484	156 821
	146 586	-857 542
Erhållen ränta	2 627	13 430
Erlagd ränta	-269 090	-79 428
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-119 877	-923 540
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 545	-98 293
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	511 319	45 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	418 987	-976 422
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 621 219	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 621 219	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	172 500
Balkongfond	26 092	26 103
Upptagna lån	7 290 375	500 000
Amortering av lån	-40 475	0
Depositioner	-30 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 245 992	698 603
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 043 760	-277 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	641 761	919 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 685 522	641 761

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Modellen 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,39 - 5,00 %
Yttertak	1,38 %
Fasader	0,46 %
Balkonger	0,69 %
Fönster	0,69 %
Stamledningar VA	0,55 %
Stamledningar Värme	0,39 %
Styr & övervakning	1,38 %
El	0,55 %
Hissar	0,92 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	797 641	682 357
Hysesintäkter, lokaler	448 161	452 744
Övriga intäkter	994	245
Summa	1 246 796	1 135 346

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	1
Ersättn.fr.försäkr.bolag	38 705	0
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	39 191	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	45 000	44 292
Städning	32 620	39 273
Besiktning och service	52 476	24 955
Snöskottning	13 625	9 250
Summa	143 721	117 770

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	33 494
Bostäder VVS	4 949	0
Tvättstuga	1 641	49 717
Källarutrymmen	0	6 918
Dörrar och lås/porttele	1 548	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 970
VA	43 714	0
Värme	3 319	4 375
Ventilation	18 125	0
El	0	2 123
Hissar	26 208	13 437
Tak	4 916	8 668
Fönster	1 700	0
Försäkringsärende/vattenskada	38 704	0
Summa	144 824	136 702

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	575 350
Gård/markytor	0	264 170
Summa	0	839 520

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	70 961	65 941
Uppvärmning	291 915	304 730
Vatten	91 574	85 043
Sophämtning	108 749	137 187
Summa	563 199	592 901

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 168	43 358
Kabel-TV	61 888	66 308
Bredband	41 976	41 976
Fastighetsskatt	66 808	62 050
Summa	215 840	213 692

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 239	1 000
Övriga förvaltningskostnader	34 501	29 862
Ekonomisk förvaltning	31 077	30 804
Konsultkostnader	0	30 638
Summa	71 817	92 304

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 563	80 197
Övriga räntekostnader	163	0
Övriga finansiella kostn	98 050	0
Summa	267 776	80 197

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 257 664	7 257 664
Årets inköp	6 395 625	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 653 289	7 257 664
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 058 154	-5 905 053
Årets avskrivning	-34 764	-153 101
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 092 918	-6 058 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 560 371	1 199 510
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>232 000</i>	<i>232 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 846 000	17 515 000
Taxeringsvärde mark	38 842 000	41 904 000
Summa	60 688 000	59 419 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 750	43 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 750	43 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 750	-43 750
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 750	-43 750
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	271 180	271 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	271 180	271 180
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-241 355	-237 635
Årets avskrivning	-3 720	-3 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-245 075	-241 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 105	29 825

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	8 476 056	0
Omfört till Byggnad	-8 250 462	0
Summa pågående arbeten	225 594	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 635	62 801
Skattefordringar	1 513	6 271
Övriga fordringar	0	12 338
Summa	65 148	81 410

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 832	19 311
Försäkringspremier	15 078	15 008
Kabel-TV	15 696	15 472
Bredband	0	10 494
Förvaltning	7 188	9 066
Inkomsträntor	12 261	0
Summa	70 055	69 351

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	3,22 %		1 205 100
Stadshypotek	2025-03-20	4,16 %		150 000
Stadshypotek	2025-03-10	3,54 %		500 000
SBAB	2026-03-09	3,22 %	2 000 000	
SBAB	2026-03-09	3,22 %	1 855 000	
SBAB	2026-06-15	2,88 %	3 000 000	
SBAB	2026-11-22	2,77 %	2 250 000	
Summa			9 105 000	1 855 100
Varav kortfristig del			9 105 000	1 855 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 105 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 244	16 650
El	3 566	5 074
Uppvärmning	38 995	40 068
Utgiftsräntor	0	1 314
Vatten	15 295	14 041
Förutbetalda avgifter/hyror	234 021	247 355
Summa	317 121	324 502

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 105 000	1 990 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lennart Larsen
Ordförande

Anna Simonsson Dellborg
Styrelseledamot

Lina Maria Timåker
Styrelseledamot

Martin Lindkvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Haake
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 10:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 22:54

DOCUMENT ID:

S1b-Zpr6aWg

ENVELOPE ID:

HyZb6r6Tbe-S1b-Zpr6aWg

DOCUMENT NAME:

Brf Modellen 7, 702001-4465 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

ed688556c26fa3ee626daa52de2881d31888940570cf06
24c99ae394aac16a64aa911b9a637c49ec87bcc77f52bf
7c563fbd51e01f829af4d667fb686c04fe96

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINA TIMÅKER lina.timaker@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 06:57 28.04.2026 06:29	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Anna Simonsson Dellborg anna.dellborg@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:19 28.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.2.251
3. MICHAEL ERIK MARTIN L INDKVIST lindkvist600@live.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:17 28.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.205.115
4. LENNART LARSEN lennart.lar@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:09 28.04.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.226.118
5. Jan Mikael Haake mikael.haake@ownit.nu	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:47 29.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.226.107

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE BRF MODELLEN 7, 2025

Vid granskning av föreningens räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2025 har jag funnit de är i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Bankkonton samt övriga tillgångar och värdehandlingar har stämts av. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden som jag tagit del av digitalt. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns det enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm datum enligt digital signatur

Mikael Haake



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 10:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 22:54

DOCUMENT ID:

ByZZpBpa-x

ENVELOPE ID:

BJgWTSa6Zg-ByZZpBpa-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsrapport_BRF modellen7_räkenskapsåret_2025.
pdf

1 page

SHA-512:

7a88c7176e73d788133b09d19e9bdf073a3ea84d8b9e6
878c899949031dd1eebf5a0455f8ebd0b7e84e130cf3e8
da1f939bc56bc5abecca7278efa6525893b24

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Mikael Haake	 Signed	29.04.2026 10:46	eID	Swedish BankID
mikael.haake@ownit.nu	Authenticated	29.04.2026 10:45	Low	IP: 31.211.226.107

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed